

In der Stadt im Grünen wohnen: Perfekt geschnittene Eigentumswohnung in Toplage direkt an der Wandse

Litzowstraße 19  
22041 Hamburg



Objekt:

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufertourage	3%

Kaufpreis	259.800,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	54
Baujahr	1979
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Estrich
Heizungsart	Zentralheizung
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Wasch-/ Trockenraum	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Sie möchten in der Stadt im Grünen, zentral mit perfekter Infrastruktur und trotzdem ruhig direkt an der Wandse wohnen? Dann sind Sie hier genau richtig!

Ihre gepflegte Eigentumswohnung im „Litzowhaus“ bietet Ihnen ca. 78m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in der 4. Etage von 7. Sie ist eine von insgesamt 54 Wohneinheiten in dem Gebäude, das sowohl von Eigentümern als auch von Mietern bewohnt wird. Das Mehrfamilienhaus wurde erst 1979 in einer ruhigen und zentralen Lage in Hamburg im beliebten Ortsteil Wandsbek in hochwertiger Bauweise errichtet. Es handelt sich hierbei um eine absolute Toplage! Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug ist direkt nach einigen obligatorischen Renovierungsmaßnahmen möglich.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 2 Zimmern – optisch so

aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafebene getrennt ist. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einer Diele/Garderobe, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum angrenzenden Süd-Balkon, einer teiloffenen Küche, sowie einem Schlafzimmer und einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und ein Tiefgaragen-Stellplatz.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an einer liebevoll angelegten Grünfläche, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die gepflegte Darstellung der Anlage bereits ein großes Augenmerk gelegt wird. Das Zusammenspiel aus der zeitlosen, weißen und wärmedämmenden Fassade, akzentuiert mit den dunklen Fenstern aus Mahagoniholz fungiert auf der Straße als echter Blickfang im Grünen. Ein praktisches Vordach schützt Sie bei Regen. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit hochwertig gefliesten Böden und hell gestalteten Wänden in Empfang. Über den praktischen Aufzug gelangen Sie bequem ins 4. Geschoss, wo sich Ihre neue Wohnung nur mit wenigen anderen auf dieser Etage befindet.

Sobald Sie Ihre Wohnungstür, die über ein Zusatzschloss zusätzlich gesichert ist, aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen Diele. Ideal neben Ihrer Tür platziert, befindet sich auch eine praktische Nische als Garderobe. Diese kann bei Bedarf auch in einen Abstellraum umstrukturiert werden. Dort ist zudem der Sicherungskasten installiert worden. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. Der Bodenbelag wurde bereits in allen Räumen vollständig entfernt, sodass Sie hier direkt den Boden Ihrer Wünsche verlegen lassen können.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv Ihr großzügiger und gemütlicher Wohn- und Essbereich hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss, untermauert durch eine perfekte Größe von fast 40m<sup>2</sup>, sowie der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Ein Blick in die ruhige und gepflegte sowie begrünte Umgebung erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Der großflächige Balkon, der Ihnen in einem blickgeschützten Umfeld maximale Privatsphäre bietet, verfügt über den Charakter einer Dachterrasse. Die Installation einer elektrischen Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, ist nicht notwendig, da bereits eine feste Überdachung vorhanden ist. Ein weiterer Pluspunkt ist der zusätzliche Abstellraum auf Ihrem Balkon.

Ihre teiloffene Küche überzeugt ebenfalls durch die helle Optik und bietet Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und bei Bedarf eine kleine Theke oder Essecke. Die bestehende Küche mit ausreichend Arbeitsfläche bleibt Ihrer Wohnung erhalten. Auch eine vollständige der Öffnung der Wand ist problemlos möglich, da es sich hierbei um eine Leichtbauweise handelt.

Weiter gelangen Sie vom Flur aus in Ihr vollständig hell gefliestes Badezimmer. Dieses ist zeitlos gestaltet und mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt hier zentralisiert. Zuletzt befindet sich Ihr lichtdurchflutetes Schlafzimmer, das einen freundlichen Charakter vermittelt, auf der anderen Seite Ihrer Wohnung. Dieses bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen XXL-Schrank. Wände und Decken sind erneut hell gestaltet und der Boden entkernt. Die dunklen, doppeltverglasten Fenster, die Sie in allen Räumen vorfinden, sind aus Mahagoniholz. Die Innentüren aus Holz stellen eine perfekte Ergänzung dar.

Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie in die unterkellerte und ebenso gepflegte Ebene des Gebäudes. Dort finden Sie die Tiefgarage und Ihren eigenen großzügigen und abschließbaren Kellerraum. Dazu können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder oder Kinderwagen können ebenfalls im Keller bzw. auf dem Gelände untergebracht werden.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem exklusiven Tiefgaragen-Stellplatz direkt unter dem Haus. Zahlreiche weitere Parkplätze stehen darüber hinaus direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Gebäude bereit. Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit mit Verblendungselementen hell gestaltet und bei dem Dach handelt es sich um ein modernes Flachdach. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. (folgt) € und inkludiert alle relevanten Kosten. Die monatlichen Instandhaltungsrücklagen sind hier bereits berücksichtigt. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen für

die WEG belaufen sich aktuell auf ca. (folgt) € (Stand 31.12.2022).

## Lage

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Hamburger Ortsteils Wandsbek (u.a. angrenzend an die Stadtteile Hamburg Nord und Hamburg-Mitte) und liegt damit nördlich vom Stadtzentrum Hamburgs. Es steht auf der Litzowstraße in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einer ruhigen Seitenstraße. Sie haben hier in aufgelockerter Bauweise trotz innerstädtischer und zentraler Lage sowohl Ihre Privatsphäre als auch eine ruhige Umgebung. Angrenzend an Ihre Straße verläuft u.a. der Ring 2, über den Sie zügig durch den ganzen Stadtteil sowie durch den Anschluss an die B5 auch in die Hamburger Innenstadt gelangen. Die fußläufige Nähe zu zahlreichen in Wandsbek beliebten Orten kann als besondere Highlight bezeichnet werden. Dazu zählt neben dem angrenzenden Wandse z.B. der Eilbepark, mit direktem Anschluss an den Eilbekkanal, welcher sich nur weniger Meter entfernt von Ihrer Haustür befindet. Des Weiteren finden Sie in ca. 3,5km Entfernung, nordwestlich von Ihrer neuen Wohnung, eines der Wahrzeichen Hamburgs: den Stadtpark. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Aldi und Lidl befinden sich beispielsweise bereits in ca. 550m und 900m, Edeka sowie Rewe in ca. 1-1,2km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ebenfalls nur ca. 350-450m. Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke, die sich allesamt in unmittelbarer Nähe ab ca. 180m befinden, steht in direkter Umgebung noch die Schön Klinik Hamburg Eilbek in ca. 2,2km zur Verfügung. Die Zentrumsnähe, insbesondere zum herausragenden Hamburger Hafen und dem traditionellen Stadtpark, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch ruhig gelegene Wohngegend direkt im Grünen und an der Wandse sind die größten Vorzüge dieser Lage und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität und ein absolutes Alleinstellungsmerkmal.

## Ausstattung

Wohnung:

- Komplette entfernte Bodenbeläge zur freien Gestaltung
- Tapezierte und hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste Fenster aus Mahagoni-Holz
- Große, helle Fensterfront im Wohnzimmer sowie direkter Zugang zum großen, gefliesten Balkon mit Dachterrassen-Charakter
- Sonnige Süd-Ausrichtung und praktische Überdachung
- Abstellraum auf dem Balkon
- Helle und offene Grundrissgestaltung, u.a. großzügiger Wohnbereich (Änderungen möglich)
- Teiloffene Küche als optischer Blickfang (komplette Öffnung möglich)
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gut erhaltene Einbauküche
- Zusätzliche Verriegelung (Schloss) an der Wohnungstür

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Betondecken, wärmedämmender Fassade und modernem Flachdach
- Sehr gut gepflegtes Gebäude inkl. Treppenhaus und Gelände
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Kostengünstige Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Praktischer Aufzug
- Vordach als Regenschutz

Sonstiges (Keller etc.):

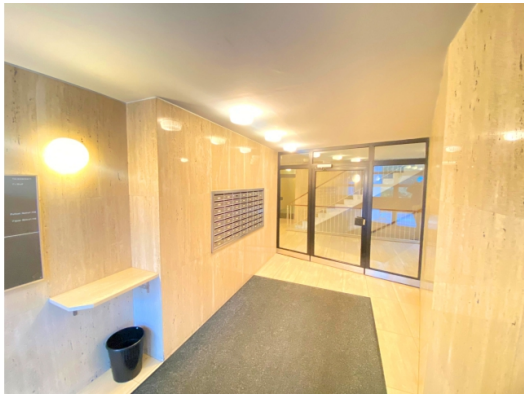
- Sehr gepflegter Gemeinschaftskeller
- Eigener, großzügiger und abschließbarer Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Exklusiver Tiefgaragen-Stellplatz

## **Sonstiges**

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

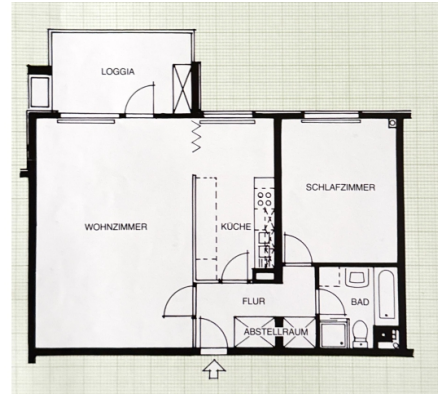
Litzowstraße 19  
22041 Hamburg











## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)